
SOCIAAL STATUUT

WOONSTEDE

Auteur: Daphne Groenevelt-Timmer
Opdrachtgever: Woonstede
Versie: 6
Versiedatum: 29 juli 2019

Inhoudsopgave

1. Algemene bepalingen
2. Procedures en communicatie
3. (Tijdelijke) Vervangende huisvesting
4. Leefbaarheid
5. Vergoedingen
6. Slotbepalingen

1. Algemene bepalingen

Artikel 1 - Definities

1.1 In dit reglement wordt verstaan onder:

Reguliere huurovereenkomst: een huurovereenkomst voor woonruimte in de zin van artikel 7:233 BW, niet zijnde een huurovereenkomst voor gebruik naar aard van korte duur (art. 7:232 lid 2 BW), een gemeentelijke sloopwoning (art. 7:232 lid 4 BW), een huurovereenkomst op grond van de Leegstandwet, of een voor huurovereenkomst voor ten hoogste twee jaren, aangegaan met een huurder behorend tot een daartoe door de minister aangewezen groep;

Sloop: sloop betekent het geheel afbreken van de woning waardoor voortzetting van de huurovereenkomst niet mogelijk is.

Renovatie: onder renovatie of woningverbetering wordt verstaan: alle uitgevoerde werkzaamheden die een verhoging van het woongerief tot gevolg hebben, niet zijnde onderhoud of groot onderhoud. Dit zijn: voorzieningen die voor het aanbrengen niet aanwezig waren, voorzieningen die wel aanwezig waren maar zijn uitgebreid en/of aangepast aan de huidige maatstaven. Denk hierbij aan elektrische installaties. Voorzieningen worden niet aangemerkt als geriefsverbetering als zij worden getroffen om een gebrek op te heffen.

Groot onderhoud: omvangrijk pakket van werkzaamheden, waarbij onderdelen van de woning die versleten zijn of niet meer goed functioneren hersteld of vervangen worden.

Gemengd project: een project dat meerdere werkzaamheden bevat die deels uit sloop, deels uit renovatie en/of deels uit (groot) onderhoud bestaan. Verhuurder zal bij gemengde projecten de werkzaamheden in het planbesluit en verdere communicatie zoveel mogelijk naar categorie (sloop/renovatie/(groot) onderhoud) uitsplitsen.

Planbesluit: het definitieve besluit van verhuurder tot het uitvoeren van een specifiek project dat (mede) sloop, renovatie en/of groot onderhoud inhoudt. In het planbesluit wordt inhoudelijk niet ten nadele van de huurder van dit modelreglement afgeweken, maar zal onder meer worden vastgelegd:

- de geografische omvang van het projectgebied, waarmee de woningen worden vastgesteld waarvan de huurders aanspraak kunnen maken op de rechten die dit reglement schept;
- de peildatum vanaf welk moment deze rechten door de betreffende huurders kunnen worden uitgeoefend;
- Projectspectifieke maatregelen, waaronder de voor dat project geldende vergoedingsregelingen.

Na overleg met de colleges van B en W van de gemeenten waar het project wordt uitgevoerd en de huurdersorganisatie c.q

bewonerscommissie die de belangen van bewoners in het projectgebied behartigt, zal het planbesluit schriftelijk worden vastgesteld;

- Huurder: alle huurders waarmee een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd is gesloten voor een woning gelegen in het projectgebied, tezamen met hun eventuele (wettelijke) medehuurders. Alle aanspraken die dit reglement voor huurders in het leven roept, gelden eenmalig en ondeelbaar voor deze verzameling personen tezamen en per woning.
- Verhuizing: het overbrengen van de gehele inboedel van de ene woning naar de andere woning.
- Vernieuwbouw: een vernieuwbouw is een woningverbetering/renovatie in zodanige uitvoering dat de kwaliteit vergelijkbaar is met die van een nieuwbouwwoning.

Artikel 2 - Vaststelling en looptijd

- 2.1 Dit reglement is vastgesteld op datum nader in te vullen door het bestuur van verhuurder na overleg met de colleges van B en W van de gemeenten waarin verhuurder actief is, te weten Ede, Scherpenzeel en Wageningen, en de huurdersorganisatie, die haar huurders vertegenwoordigt, Huurdersbond Ede e.o. Dit reglement is geldig met ingang van deze vaststellingsdatum tot de datum waarop dit onderhavige reglement door een nieuw reglement vervangen wordt.

Artikel 3 – Toepassingsgebied

- 3.1 Dit reglement is van toepassing op alle nog regulier bewoonde huurwoningen van verhuurder die onderwerp zijn van een besluit tot sloop, renovatie of groot onderhoud. Huurders kunnen aanspraak maken op de rechten die dit reglement voor hen schept voor zover dit uit het specifieke planbesluit volgt.
- 3.2 Huurders kunnen, onverminderd het voorgaande, alleen aanspraak maken op dat wat in dit statuut is omschreven op het moment dat zij:
- beschikken over een reguliere huurovereenkomst voor onbepaalde tijd, en;
 - in het gehuurde hun hoofdverblijf houden, en;
 - niet op andere – niet enkel aan de sloop/renovatie gerelateerde – gronden hun woning dienen te verlaten¹.

2. Procedures en communicatie

Artikel 4 - Procedure algemeen

- 4.1 Verhuurder streeft ernaar om huurders zo tijdig mogelijk op de hoogte stellen van haar voornemens tot het uitvoeren van sloop-, renovatie-, of onderhoudsplannen, voor zover deze plannen de huurders in kwestie rechtstreeks raken. Verhuurder streeft er eveneens naar om haar huurders, voor zover deze plannen hen rechtstreeks raken, naar redelijkheid te betrekken bij deze plannen, een en ander binnen de kaders die daarvoor gegeven worden door de Wet

¹ Hiermee wordt met name bedoeld op ontruimingen, opzeggingen of ontbindingen die niets met de plannen tot sloop, renovatie of onderhoud te maken hebben. Dan valt te denken aan het niet-nakomen van de huurovereenkomst, maar ook aan bijvoorbeeld een huuropzegging op grond van een campusclausule.

op het overleg huurders verhuurder (Wohv) en de eventuele samenwerkingsovereenkomst die verhuurder met de huurdersorganisatie(s) heeft gesloten. Verhuurder zal bij gemengde projecten zo duidelijk mogelijk aangeven of de voorziene werkzaamheden vallen in de categorieën sloop, renovatie of (groot) onderhoud.

Artikel 5 - Informatieverstrekking uitvoering onderhoud

- 5.1 Huurder moet verhuurder in de gelegenheid stellen om onderhoud aan het gehuurde uit te kunnen voeren. In het geval van (groot) planmatig onderhoud, zal verhuurder deze werkzaamheden minimaal zes weken voorafgaand aan de start van deze werkzaamheden aankondigen. Daarbij zal verhuurder de uit te voeren werkzaamheden omschrijven en de (voorlopige) planning van deze werkzaamheden vermelden.

Artikel 6 - Informatieverstrekking renovatie

- 6.1 Huurder moet verhuurder in de gelegenheid stellen om renovatie aan het gehuurde uit te voeren, als verhuurder hem daartoe een redelijk voorstel doet. Bij complexgewijze renovatie – waarbij ten minste 10 woongelegenheden, die een bouwkundige eenheid vormen, betrokken zijn – wordt een voorstel van de verhuurder vermoed redelijk te zijn als tenminste 70% van de betrokken huurders met het voorstel instemt.
- 6.2 Verhuurder zal in haar voorstel duidelijk maken welke verbeteringen zij in het gehuurde zal doorvoeren, en zal daarbij aangeven of deze verbeteringen een huurverhoging met zich meebrengen en, als dat zo is, die huurverhoging en de resulterende nieuwe huurprijs specificeren. Ook zal verhuurder in haar voorstel de (voorlopige) planning van de werkzaamheden aangeven.
- 6.3 Als er sprake is van een gemengd project, waarbij tegelijk met de renovatiewerkzaamheden eveneens onderhoudswerkzaamheden uitgevoerd worden, zal verhuurder dit in haar voorstel uiteenzetten en zoveel mogelijk specificeren.
- 6.4 Als optionele renovatiewerkzaamheden worden aangeboden, zal de verhuurder in haar voorstel duidelijk maken welke onderdelen er vast onderdeel van het voorstel uitmaken, en welke onderdelen naar keuze van de huurder wel, niet, of aangepast uitgevoerd kunnen worden. Als deze optionele onderdelen een (aanvullende) huurverhoging met zich meebrengen, zal verhuurder dit specificeren.
- 6.5 Afhankelijk van de omvang en inhoud van het project kan in het planbesluit worden bepaald dat er met alle betrokken huurders een persoonlijk gesprek, al dan niet in de vorm van een huisbezoek, zal plaatsvinden om hun feitelijke situatie te inventariseren. Dit kan verhuurder, afhankelijk van de respons op het voorstel, ook later besluiten.
- 6.6 In haar voorstel zal de verhuurder aangeven of, en zo ja, op welke vergoedingen of andere maatregelen huurder aanspraak kan maken in het geval de voorgestelde renovatie doorgang vindt.
- 6.7 Zodra verhuurder weet dat haar voorstel voldoende instemming van haar huurders heeft, zal zij dit aan haar huurders mededelen, waarbij zij, als dit van toepassing is, nadere informatie over de planning en uitvoering van de werkzaamheden zal geven.

Artikel 7 - Informatieverstrekking sloop

- 7.1 Sloop is ofwel mogelijk met instemming van de huurder ofwel als de rechter op vordering van de verhuurder bepaald heeft dat de huurovereenkomst geëindigd is.
- 7.2 Verhuurder zal, alvorens de huurovereenkomsten op te zeggen, iedere huurder individueel informeren over de plannen en de gevolgen die dit voor hem heeft; dit zal in eerste instantie schriftelijk zijn, gevolgd door een persoonlijk gesprek in de vorm van een huisbezoek.
- 7.3 In het gesprek zal onder meer het volgende aan de orde komen:
- het nader informeren van de huurder over het besluit tot sloop door de verhuurder;
 - het nader informeren van de huurder over zijn rechten en plichten, mede op basis van dit reglement;
 - het inventariseren van de woonwensen van de huurder en het aangeven van de mogelijkheden om daaraan tegemoet te komen;
 - het verhelderen van de procedure voor woningtoewijzing en het vaststellen van het 'zoekprofiel' voor een andere woning op basis van het aantal personen, inkomen, leeftijd e.d.;
 - het geven van een toelichting op de regeling en procedure met betrekking tot de door de huurder zelf aangebrachte voorzieningen in de woning (de zogenaamde ZAV-regeling);
 - het inventariseren van de aanwezige woningaanpassingen op grond van de Wet op de Maatschappelijke Ondersteuning en het bespreken van de taak van de Gemeente op dit punt;
 - het inventariseren van mogelijke knelpunten bij de huurder.

Van het gesprek wordt een verslag opgesteld en toegezonden aan de huurder.

Dit gespreksverslag wordt ondertekend door zowel de verhuurder als de huurder.

- 7.5 Verhuurder zal overgaan tot het daadwerkelijk opzeggen van de huurovereenkomst, met inachtneming van de wettelijke termijnen en formaliteiten.

Artikel 8 - Communicatie gedurende uitvoering

- 8.1 Verhuurder stelt één of meer contactperso(n)en aan, die gedurende het gehele proces van herhuisvesting, sloop of renovatie het vaste aanspreekpunt voor de huurder zijn. De contactpersoon zal, als dit van toepassing is, het individuele gesprek met huurder voeren en zal deze behulpzaam zijn bij alle procedures en regelingen.
- 8.2 De contactpersoon van de verhuurder spant zich maximaal in om een zo laagdrempelig contact mogelijk te maken. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld het op vaste tijden houden van een spreekuur en telefonische bereikbaarheid voor vragen en klachten gedurende de gebruikelijke kantooruren van verhuurder.
- 8.3 De huurders worden regelmatig door middel van een nieuwsbrief op de hoogte gehouden van de voortgang van de voorbereiding en de uitvoering van het vernieuwingsplan. Bewoners van omringende complexen die niet worden gesloopt of gerenoveerd, of waar geen groot onderhoud plaatsvindt, worden regelmatig op de hoogte gehouden van de werkzaamheden,

de planning en mogelijke overlast.

Artikel 9 - Procedure opleveren woning/of gedeeltelijk beschikbaar stellen woning

9.1 Ingeval van sloop dient huurder de woning leeg aan verhuurder op te leveren.

Huurders die zelf hun huurovereenkomst opzeggen op een datum gelegen vóór de in het planbesluit vast te stellen peildatum, kunnen geen rechten aan dit reglement ontleen en dienen de woning op te leveren in verhuurbare staat, conform hun huurovereenkomst en de daarbij behorende algemene huurvoorwaarden.

Bij opzegging, door huurder of verhuurder, na de in het planbesluit vast te stellen peildatum, wordt de woning als volgt opgeleverd:

- bezemschoon;
- leeg;
- heel;
- boorgaatjes e.d. hoeven niet gevuld te worden.

De bij de woning behorende tuin dient net te zijn bij de oplevering.

9.2 In het geval van groot onderhoud of renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat zal in het planbesluit duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder het gehuurde dient te ontruimen voor de duur van de werkzaamheden, en hoe hij dit aan verhuurder dient op te leveren.

9.3 In geval van groot onderhoud of renovatie waarbij huurder in de woning kan verblijven, zal in het planbesluit duidelijk worden gemaakt of en in welke mate huurder de plaatsen waar de werkzaamheden uitgevoerd worden dient vrij te maken en houden voor de duur van de werkzaamheden.

3. (Tijdelijke) Vervangende huisvesting

Artikel 10 - Uitgangspunten vervangende huisvesting

10.1 Bij groot onderhoud, ongeacht of dit mogelijk is in bewoonde staat en in geval van renovatie die mogelijk is in bewoonde staat, kan huurder geen aanspraak maken op een aanbod van verhuurder voor al dan niet tijdelijke vervangende huisvesting. Uitsluitend voor renovatie die niet mogelijk is in bewoonde staat en voor sloop, is een dergelijk aanbod mogelijk uitgaande van de volgende uitgangspunten.

Artikel 11 - Tijdelijke huisvesting in geval van renovatie

11.1 De huurder die door renovatie zijn woning langer dan één maand moet verlaten heeft recht op vervangende huisvesting in een wisselwoning. Verhuurder zal pogen hierbij rekening te houden met de wensen van huurder, maar huurder kan daar geen rechten aan ontleen.

11.2 De huurprijs van een wisselwoning is hetzelfde als de huurprijs van de te renoveren woning, behalve als de huurprijs van de wisselwoning lager is dan de huurprijs van de te renoveren woning. Dan betaalt de huurder de lagere huurprijs.

De verplichtingen die voor huurder voortvloeien uit zijn huurovereenkomst en de daarvan deel

uitmakende algemene huurvoorwaarden zijn onverkort van toepassing op het gebruik van de tijdelijke huisvesting.

- 11.3 Zodra huurder kan terugkeren naar zijn gerenoveerde woning, dient hij de wisselwoning schoon en in goede staat op te leveren. Als de huurder schade heeft aangericht in de wisselwoning, met inbegrip van de bij aanvang van het gebruik eventueel aanwezige stoffering, inboedel en inventaris, wordt de schade door de huurder vergoed. Verhuurder heeft het recht om deze schade tot het gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van hoofdstuk 5 van dit reglement aanspraak kan maken.
- 11.4 De huurder die door renovatie zijn woning moet verlaten, maar binnen één maand kan terugkeren in de woning, heeft geen recht op vervangende huisvesting.

Artikel 12 - Herhuisvesting bij sloop

- 12.1 De huurder die in verband met sloop zijn woning dient te verlaten, krijgt van verhuurder andere passende woonruimte aangeboden.
- 12.2 De huurder krijgt op passende woningen van verhuurder binnen de betreffende gemeente voorrang op reguliere woningzoekenden.
- 12.3 Als het recht op terugkeer geldt, krijgen de huurders voorrang bij toewijzing van de nieuwbouwwoningen in het plangebied. Toewijzing van een nieuwbouwwoning gebeurt volgens de regels voor passend toewijzen en volgens de regels in het planbesluit.
- 12.4 Een huurder die kiest voor terugkeer in het projectgebied (met recht van terugkeer zoals omschreven in artikel 12.3) heeft als de verwachte terugkeer naar het projectgebied binnen een periode van één jaar is de keuze tussen een passende woonruimte (artikel 12.1) of tijdelijke huisvesting in een wisselwoning.
Verhuurder zal pogen hierbij rekening te houden met de wensen van huurder, maar huurder kan daar geen rechten aan ontleen.
- 12.5 De bepalingen uit 11.2 en 11.3 zijn eveneens van toepassing op de onder 12.4 omschreven wisselwoning bij sloop.

4. Leefbaarheid

Artikel 13 - Onderhoud na besluit tot sloop en renovatie

- 13.1 Vanaf het moment dat verhuurder in een planbesluit tot sloop besloten heeft, zullen in de woning geen ingrepen meer worden uitgevoerd die naar hun aard en omvang als ingrijpend kunnen worden beschouwd of die aangemerkt kunnen worden als woningverbetering. Hieronder worden in ieder geval verstaan ingrepen in de constructie, voorzieningen op het gebied van energiebesparing en isolatie en voorzieningen die betrekking hebben op de indeling van de woning of wijzigingen hierin. Voor renovatie geldt hetzelfde, doch slechts met betrekking tot de te renoveren onderdelen van het gehuurde.
- 13.2 Verhuurder kan van het voorgaande afwijken indien de huurder een WMO-indicatie heeft én er op dat tijdstip op korte termijn geen geschikte alternatieve woonruimte voorhanden is.

- 13.3 Verhuurder zal in de periode vanaf de bekendmaking van een planbesluit tot sloop of renovatie alle noodzakelijke reguliere werkzaamheden en reparaties uitvoeren conform de regels van het normale klachtenonderhoud. Verhuurder houdt zich het recht voor om, in geval van sloop, binnen de periode van zes maanden voorafgaande aan de daadwerkelijke sloop van de woning, slechts noodreparaties uit te voeren, en die werkzaamheden te doen die noodzakelijk zijn om de woning veilig en wind- en waterdicht te houden. In voorkomende gevallen zal hierover altijd met de betreffende huurder overleg worden gepleegd.
- 13.4 Huurder blijft tot zijn verhuisdatum verantwoordelijk voor het normale huurdersonderhoud voor zover dit in redelijkheid van de huurder verlangd kan worden en voor zover het nalaten van dit onderhoud gevolgen kan hebben voor de veiligheid of de wind- en waterdichtheid van de woning.

Artikel 14 - leefbaarheid

- 14.1 Alle betrokken partijen zetten zich ten tijde van de voorgenomen sloop in voor leefbaarheid van buurten en complexen. Verhuurder zal redelijke maatregelen nemen om de onbewoonde woningen er zo net mogelijk uit te laten zien.
- 14.2 In geval van overlast maakt de verhuurder afspraken met politie en gemeentereiniging over extra inzet van personeel om de veiligheid te waarborgen en vervuiling tegen te gaan. Als het nodig is, wordt er regelmatig overleg gevoerd met politie, gemeente, en de huurdersorganisatie en/of bewonerscommissie over de leefbaarheid.

5. Vergoedingen

Artikel 15 - Vergoedingen algemeen

- 15.1 Het uitvoeren van werkzaamheden aan het gehuurde, waarbij de huurder in sommige gevallen het gehuurde zelf tijdelijk of definitief dient te verlaten, kan leiden tot verschillende aanspraken van de huurder op de verhuurder. Of huurder aanspraken heeft, en zo ja welke, hangt af van de omstandigheden van het geval. Verhuurder zal huurder in het licht van die omstandigheden in het planbesluit een afgewogen vergoedingsregeling aanbieden. Het afwegen van de vergoeding waarop huurder aanspraak op kan maken, kan tot gevolg hebben dat een huurder die op een van de hieronder gespecificeerde vergoedingen recht heeft, geen aanspraak meer kan maken op de andere hieronder gespecificeerde vergoedingen.
- 15.2 Verhuurder is steeds bevoegd om alle vorderingen die zij zelf op huurder heeft of verkrijgt, tot hun gezamenlijk beloop te verrekenen met de vergoeding(en), althans het eventueel nog resterende deel daarvan, waar huurder op grond van hoofdstuk 5 van dit reglement aanspraak kan maken. Het verrekenen van huurachterstand is beperkt tot maximaal drie maandhuren.
- 15.3 Voor zover de in het planbesluit opgenomen vergoedingen de wettelijke verplicht minimale vergoedingen te boven gaan – wat in het planbesluit verantwoord zal worden – geldt dat huurder zijn recht op deze bovenwettelijke vergoedingen verliest als hij niet, zoals in redelijkheid van hem gevergd kan worden, meewerkt aan het uitvoeren van de werkzaamheden althans zich anderszins, zonder goede grond, niet coöperatief opstelt jegens Verhuurder.
- 15.4 75% van de wettelijke verhuis- en herinrichtingsvergoeding wordt overgemaakt binnen twee weken nadat:
- a. de huurder en/of de verhuurder de huurovereenkomst schriftelijk heeft opgezegd en de huurder en/of de verhuurder dit schriftelijk heeft bevestigd. Hierbij gaat het uitdrukkelijk niet

om de zogenaamde pro-forma opzegging van de huurovereenkomst en
b. de nieuwe huur- of koopovereenkomst door beide partijen is ondertekend.

- 15.5 25% van de verhuis- en herinrichtingsvergoeding wordt overgemaakt binnen twee weken nadat de huurder de oude huurwoning heeft verlaten en de sleutels zijn ingeleverd bij de verhuurder.
- 15.6 Verhuurder overlegt met uitkeringsinstanties opdat de verstrekte vergoedingen niet in mindering gebracht zullen worden op sociale uitkeringen.

Artikel 16 - Ongemakkenvergoeding

- 16.1 Het uitvoeren van werkzaamheden waarop dit reglement ziet gaat voor de huurder naar zijn aard gepaard met overlast en mogelijk kosten in verband met bijvoorbeeld het vernieuwen van de stoffering. Voor de eventuele overlast en herinrichtingskosten kan de verhuurder in het planbesluit een ongemakkenvergoeding aanbieden rekening houdend met de volgende uitgangspunten.
- 16.2 Van de huurder kan gevraagd worden dat deze de overlast ten gevolge van onderhoud of woningverbetering moet dulden. Verhuurder kan hem desondanks, indien er sprake is van extreme overlast, hiervoor een vergoeding aanbieden. Dit zal van de omstandigheden, in het bijzonder de aard van de werkzaamheden, afhangen, een en ander naar het oordeel van de verhuurder.
- 16.3 Huurders die geen aanspraak kunnen maken op een tegemoetkoming in de wettelijke verhuis- en inrichtingskosten als hierna gespecificeerd, zoals het geval is bij onderhoud of renovatie in bewoonde staat, hebben in sommige gevallen wel te maken met herinrichtingskosten na werkzaamheden in hun woning. Dat is mede afhankelijk van de aard en de omvang van de werkzaamheden. Verhuurder zal in het betreffende planbesluit bepalen of, in hoeverre, en onder welke voorwaarden, deze huurders aanspraak kunnen maken op een ongemakkenvergoeding.

Artikel 17 - Verhuiskostenvergoeding bij renovatie

- 17.1 Als een verhuizing waarbij het noodzakelijk is de gehele inboedel mee te nemen en/of te verwijderen en de herinrichting van de gerenoveerde woning noodzakelijk is ten gevolge van renovatie van het gehuurde, zal verhuurder huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten.
- 17.2 De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald in het planbesluit dat ziet op de renovatiewerkzaamheden in kwestie. Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal, waar het zelfstandige woonruimte betreft, rekening worden gehouden met het jaarlijks door de minister ex artikel 7:220 lid 6 BW vastgestelde bedrag. De verhuiskostenvergoeding kan voor zelfstandige woonruimte niet in het nadeel van huurder afwijken van dit bedrag. Waar het onzelfstandige woonruimte betreft is het door minister vastgestelde bedrag niet van toepassing; evenmin is dit leidend voor de in het planbesluit vast te stellen hoogte van de vergoeding waar huurders van onzelfstandige woonruimten aanspraak op kunnen maken.
- 17.3 Huurder kan per renovatieproject, als omschreven in het toepasselijke planbesluit, slechts éénmaal aanspraak maken op deze tegemoetkoming in zijn verhuis- en inrichtingskosten, ongeacht het aantal keren dat hij verhuist.
- 17.4 In het planbesluit kan worden bepaald dat de verhuiskostenvergoeding bedoeld in dit artikel in twee of meer termijnen wordt uitbetaald aan de huurder.

Artikel 18 - Verhuiskostenvergoeding bij sloop

- 18.1 Als een verhuizing noodzakelijk is in verband met sloop van het gehuurde, zal verhuurder huurder een tegemoetkoming aanbieden in diens verhuis- en inrichtingskosten.
- 18.2 De hoogte van deze vergoeding zal worden bepaald in het planbesluit dat ziet op de sloopwerkzaamheden in kwestie. Bij het bepalen van de hoogte van deze vergoeding zal rekening worden gehouden met het jaarlijks door de minister ex artikel 7:275 lid 4 BW vastgestelde bedrag. De verhuiskostenvergoeding kan niet in het nadeel van huurder afwijken van dit bedrag.

Artikel 19 - Vergoeding voor Zelf Aangebrachte Voorzieningen (ZAV's)

- 19.1 Huurders die zelf voorzieningen in of rond hun woning hebben aangebracht mogen deze uit de woning verwijderen en meenemen voorafgaande aan de uit te voeren werkzaamheden of sloop.
- 19.2 In het geval van sloop van het gehuurde, met inbegrip van de door huurder aangebrachte ZAV's, heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen. Als een huurder meent dat deze regeling voor hem onredelijk uitpakt staat een beroep op de hardheidsclausule open, doch enkel voor zover het gaat om aanpassingen die zijn aangebracht met toestemming van de verhuurder en die passen binnen de bij de verhuurder geldende ZAV-regeling.
- 19.3 In geval van renovatie of groot onderhoud, ten gevolge waarvan door de huurder aangebrachte ZAV's al dan niet tijdelijk verwijderd dienen te worden, heeft de huurder geen recht op een vergoeding voor de door hem zelf aangebrachte voorzieningen. Als een huurder meent dat deze regeling voor hem onredelijk uitpakt staat een beroep op de hardheidsclausule open, doch enkel voor zover het gaat om aanpassingen die zijn aangebracht met toestemming van de verhuurder en passen binnen de bij de verhuurder geldende ZAV-regeling en/of het planbesluit.

Artikel 20 - Huurgewenning bij sloop

- 20.1 Als de huurder ten gevolge van sloop van het gehuurde dan wel bij vernieuwbouw een nieuwe huurovereenkomst voor een andere woning sluit, kan hij onder voorwaarden aanspraak maken op huurgewenning. Huurgewenning wil zeggen dat de verhuurder het verschil in huurprijs tussen de oude woning en de nieuwe woning deels compenseert. Deze compensatie wordt over de loop van 24 maanden afgebouwd en wordt uitgekeerd indien de compensatie meer bedraagt dan € 2,50 per maand
- 20.2 In het planbesluit kan worden opgenomen of een huurgewenningsregeling op het project van toepassing is, en zo ja, wat de looptijd van de huurgewenning is en welke compensatiepercentages daarbij gehanteerd worden.
- 20.3 In het geval er een huurgewenningsregeling in het planbesluit opgenomen wordt, zullen de volgende voorwaarden gelden om in aanmerking te komen voor huurgewenning:
- er is een drempelbedrag bij de toepassing van de huurgewenning. De nieuwe netto kale huurprijs moet tenminste € 25,00 per maand hoger zijn dan de oude huurprijs;

- de huurgewenning is van toepassing op huurwoningen met een huurprijs niet hoger dan de maximale huurprijs waarbij een huishouden in aanmerking komt voor huurtoeslag.
- voor de huurgewenning geldt een eigen bijdrage. De eigen bijdrage is voor de huurder met een huishoudinkomen tot € 38.035,00 (prijspeil 2019) een bedrag van € 25,00. Voor de huurder met een inkomen tot € 42.436,00 (prijspeil 2019) is de eigen bijdrage € 40,00.
- de huurgewenning wordt berekend over de netto te betalen huur, dat wil zeggen de huur ná aftrek van de huurtoeslag, en zonder rekening te houden met servicekosten. De huurder die gebruik wil maken van de huurgewenningsregeling is verplicht huurtoeslag aan te vragen. Bij de aanvraag van de huurgewenning moet de huurder de beschikking huurtoeslag overleggen.

Artikel 21 - Overige vergoedingen en hulp in natura

- 21.1 Verhuurder zal in het betreffende planbesluit een regeling opnemen voor het vergoeden van schade aan de zaken die aan huurder toebehoren, veroorzaakt door de werkzaamheden die verhuurder laat uitvoeren.
- 21.2 Verhuurder kan een huurder die in verband met sloop naar een andere woning verhuist een compensatie aanbieden voor de dubbele huur die deze huurder verschuldigd is over de periode van de feitelijke verhuizing. Of huurders voor deze compensatie in aanmerking komen wordt in het planbesluit bepaald. Deze compensatie zal in geen geval hoger zijn dan éénmaal de maandhuur van de oude te slopen woning.
- 21.3 Verhuurder spant zich in om vrijwilligersorganisaties actief te betrekken bij de verhuizing of herinrichting en het ter beschikking stellen van middelen en materialen daarvoor.
- 21.4 De volgende kosten worden door de verhuurder vergoed bij sloop: administratiekosten van de nieuwe huurovereenkomst, inschrijfkosten woningzoekende, aanvraag stadsvernieuwingssurgentie en leges huisvestingsvergunning.

6. Slotbepalingen

Artikel 22 - Geschillenregeling

- 22 Geschillen die voortvloeien uit de toepassing, uitvoering en/of interpretatie van dit reglement kunnen schriftelijk en gemotiveerd worden voorgelegd aan de onafhankelijke klachtencommissie waar verhuurder bij aangesloten is, te weten de Geschillencommissie Woningcorporaties Valleigebied. Als een of beide partijen het niet eens zijn met de uitspraak van de klachtencommissie, staat het die partij vrij om het geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter in het arrondissement waar het gehuurde gelegen is.

Artikel 23 - Hardheidsclausule

- 23.1 Als dit reglement voor een huurder gevolgen heeft die voor hem of haar aanzienlijk ongunstiger zijn dan voor de andere huurders, kan deze persoon een beroep doen op de hardheidsclausule en de verhuurder verzoeken in zijn of haar geval van het sociaal statuut af te wijken. De verhuurder neemt over dit verzoek binnen 30 dagen een beslissing. Deze wordt schriftelijk en met redenen omkleed aan de betreffende huurder meegedeeld.

23.2 De onder 23.1 genoemde regeling geldt ook voor onderhuurders die een zelfstandige woning huren en die door de wijkvernieuwing hun woning moeten verlaten, mits verhuurder voorafgaande schriftelijke toestemming gegeven heeft voor deze onderhuur en daarbij de toepasselijkheid van deze regeling niet uitdrukkelijk heeft uitgesloten

23.3 De verhuurder legt een dossier aan van beroepen op de hardheidsclausule en bijbehorende besluiten. Dit dossier speelt een rol in de evaluatie van dit sociaal statuut.

Artikel 24 - Evaluatie

24 Evaluatie van dit statuut vindt iedere drie jaar plaats dan wel na een verzoek tot evaluatie van een van de partijen.

Het sociaal statuut is vastgesteld door ondergetekenden:

Ede, 5 september 2019



Woonstede
Marian Teer, directeur

Huurdersbond Ede e.o.
Wim Kok, voorzitter

